

ANNEXE 1
RÉSERVES DE L'ÉTAT
sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de Passins

Pour le Préfet, la Secrétaire générale
Pour la Secrétaire générale absente,
La Secrétaire générale adjointe

Nathalie CENCIC

La prise en compte de ces remarques permet d'assurer la légalité du projet de Plan Local d'Urbanisme par rapport aux éléments du « porter à connaissance », au code de l'urbanisme et aux différents textes législatifs et réglementaires en vigueur.

1) Volet consommation foncière des espaces agricoles et naturels

Le PLU de 2007 autorisait une consommation foncière de 21,9 ha uniquement pour le logement (170 logements prévus). La consommation effective a été de 5,1 ha pour la construction de 46 logements sur 10 ans soit une densité 9 logements/ha, 8 logements ont été rénovés sur la même période. Par ailleurs, il a été constaté une consommation de foncier économique de 6,52 ha sur 10 ans en plus de 2000 m² pour la construction d'équipements sportifs. La consommation foncière toutes destinations confondues dans les dix années précédant l'arrêt du PLU s'élevait par conséquent à 12,1 ha.

Pour élaborer leur projet, les élus de Passins ont retenu une hypothèse de croissance démographique de 0,9 %/an jusqu'à 2030 avec une taille des ménages de 2,4 personnes, soit une augmentation d'environ 100 habitants sur la période.

Le PADD fixe à - 43% la consommation d'espaces toutes destinations confondues pour la prochaine décennie, passant ainsi de 12,1 ha sur les 10 dernières années à 6,94 ha. Il conforte la centralité existante du village, avec la réalisation de 80% des nouveaux logements sur ce secteur. Cet effort conséquent de modération de la consommation d'espace est traduit dans le projet de PLU.

Dimensionnement du volet logement

Le SCoT de la Boucle du Rhône en Dauphiné identifie la commune de Arandon-Passins en tant que « pôle relais ». A ce titre, des prescriptions en termes de densité sont émises : 30 % d'individuel avec une densité de 15 logements/ha, 40 % d'habitat groupé avec une densité de 25/35 logements/ha, et 30 % de collectif avec une densité de 50 logements/ha.

Le SCOT prévoit la construction de 150 logements pour Arandon et Passins d'ici 2040, soit 75 logements d'ici la fin du PLU. Le PLU d'Arandon a été approuvé en 2019 et a prévu la construction de 41 logements. Le PLU de Passins doit donc prévoir la réalisation de 34 logements environ. Les élus ont choisi de réaliser 39 logements.

Le rapport de présentation 1b dans sa partie "justification des choix retenus", pages 5 et suivantes, présente une synthèse des besoins et les possibilités d'urbanisation. La synthèse explique que les 39 logements envisagés seront réalisés sur les secteurs du bourg pour 31 unités et dans le hameau de Crevières pour 8 unités. Les densités et typologies de logements sont affichées comme compatibles avec les orientations du SCoT.

Toutefois, le rapport de présentation n'apporte pas les éléments qui permettent de comprendre comment la densité annoncée sera obtenue. En dehors de l'OAP "Ecole" qui ne comporte pas non plus de densité, aucune disposition n'est prévue pour encadrer l'urbanisation des tènements retenus.

En conclusion :

Malgré un projet de territoire vertueux en matière de consommation d'espace sur le volet habitat, j'émet une réserve sur votre projet et vous demande d'y introduire des dispositions permettant d'obtenir une densité minimale sur les tènements qui ont une configuration adéquate.

Je vous demande également de préciser le projet de logements situé sur le secteur des "Ecoles" dans l'OAP dédiée. L'OAP comportera une densité minimale et un échéancier de réalisation.

Dimensionnement du volet économique (zone d'activité du Lantey)

Le DOO du SCOT impose une priorité à la requalification et à l'optimisation foncière de la zone d'activité du Lantey. Il autorise une extension de la zone de 3 ha à l'horizon 2040, soit environ 20 % de la surface occupée à la date d'approbation du SCoT, 3 octobre 2019.

Le projet de PLU prévoit une extension de 5,3 ha de la zone. Une OAP est dédiée à son aménagement, elle comporte un échéancier en 3 phases et conditionne l'ouverture à l'urbanisation à la réalisation des réseaux d'assainissement.

Toutefois, le rapport de présentation 1b dans sa partie "justification des choix retenus" ne présente pas les éléments objectifs qui permettent de répondre aux priorités posées par le SCoT et in fine de conclure au besoin d'extension de la zone.

En conclusion :

J'émet une réserve sur votre projet de PLU et vous demande d'établir l'inventaire des possibilités d'optimisation de la zone déjà ouverte à l'urbanisation dans le rapport de présentation. Cet inventaire décrira les disponibilités restantes pour accueillir de nouvelles activités, il identifiera le cas échéant les friches présentes et présentera les moyens envisagés pour les résorber.

Je vous demande de classer les phases 2 et 3 de l'extension en zone Aue stricte (2AUe2 et 2AUe3). En cohérence avec le rapport de présentation et l'OAP dédiée, leur ouverture à l'urbanisation prévue respectivement à 10 et 15 ans nécessitera la mise en oeuvre d'une procédure d'évolution du PLU. Toutes les pièces du dossier seront actualisées pour prendre en compte cette réserve (rapport de présentation, OAP, règlement graphique et écrit).

2) Volet environnement

Le projet de PLU présente une prise en compte satisfaisante des sensibilités environnementales du territoire de la commune.

Toutefois, je souhaite attirer votre attention sur les conditions strictes à mettre en oeuvre pour autoriser la constructibilité en zone d'assainissement collectif notamment.

Le zonage d'assainissement est joint au dossier. La mise en cohérence du zonage d'assainissement et du zonage du règlement doit viser à s'assurer que la modalité d'assainissement (collectif ou non collectif) de l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser est bien définie dans le respect de la réglementation.

Concernant l'assainissement collectif, les lagunages naturels de Passins Village et Passins Crévières sont non-conformes. Aussi, dans l'attente du lancement de la dernière phase des travaux de raccordement de ces secteurs, respectivement à la station d'épuration des Avenières et à la station d'épuration de La Fouillouse, la construction doit être soumise à condition spéciale au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme.

Les documents, écrits et graphiques, du règlement doivent traduire strictement ces conditions spéciales en inconstructibilité dans l'attente du lancement des travaux d'assainissement des eaux usées.

En conclusion :

Je vous demande de compléter le règlement écrit de votre projet pour conditionner strictement la constructibilité des secteurs urbanisables de la commune à la mise en conformité du réseau d'assainissement collectif.

Une disposition particulière sera ajoutée au règlement écrit des zones U pour lever l'inconstructibilité dès lors que l'ordre de service des travaux sera mis en oeuvre.

Le règlement de la zone A distinguera les secteurs zonés en assainissement non collectif où une installation d'assainissement non collectif doit être mise en place, des secteurs zonés en assainissement collectif où le raccordement au réseau est obligatoire.

3) Prise en compte des risques naturels

La connaissance du risque sur la commune de Passins s'appuie sur les documents suivants :

- Cartes des aléas au 1/5000 sur fond cadastral et au 1/10000 sur fond topographique, établies en novembre 2015 par Alp'Géorisques, accompagnée de sa note de présentation.
- Atlas des zones inondables (AZI) du Nord-Isère de mars 2008 établi par Alp'Géorisques.

La carte des aléas est à considérer au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme en attendant l'approbation du PLU.

Compte tenu de la connaissance actuelle des risques, le dossier d'arrêt projet de votre PLU appelle les remarques suivantes :

Rapport de présentation

La connaissance des risques sur le territoire de la commune repose sur la carte des aléas mais également sur l'AZI Nord-Isère qui n'est pas évoqué dans le PLU.

Il conviendra de s'assurer de sa prise en compte et de le mentionner dans le rapport de présentation.

Dans le rapport 1b, justification des choix retenus, page 72, la grille de traduction réglementaire de la carte des aléas semble être une adaptation de la grille issue du CCTP type mais comporte des erreurs et des oublis :

- aléa I'4 au lieu de I'3.
- aléa I'2 : il manque la traduction en Bi'2 pour le cas des zones inondables non connectées à un réseau hydrographique en aval.
- aléa I' : la grille mélange les traductions qui relèvent du règlement C (connecté à un réseau hydrographique) de celles qui relèvent du règlement I' (non connecté à un réseau hydrographique).
- aléa I : il manque la traduction pour I2 et I3, de plus le phénomène est qualifié de « remontée de nappe » au lieu d'« inondation de plaine ».
- aléa C1 : en zone urbanisée il peut être traduit en Bc1 (zone bleue).

Il conviendra :

- de reprendre et corriger la grille en se basant sur la version 1.3 de décembre 2016 issue du CCTP type (fournie en annexe) et de détailler la justification de la traduction de l'aléas en risque.
- de veiller à sa bonne traduction dans le règlement graphique.

A la page 71, il est fait mention d'une carte des aléas ERGH août 2017.

- Préciser de quelle carte il s'agit ou corriger s'il s'agit d'une erreur.

Dans le rapport de présentation 1c, évaluation environnementale, page 4, il est fait mention d'un article R.111-3.

- Apporter les éléments supplémentaires de connaissance s'ils existent au titre du R.111-3 ou corriger s'il s'agit d'une erreur.

OAP

Trois secteurs sont concernés par des OAP : Village, Écoles et la ZA du Lanthey.

Les secteurs Village et Écoles sont concernés par les risques Bv1 et Bg2. Ceux-ci ne sont pas pris en compte dans la pièce 3 relative aux OAP.

Il conviendra de citer les aléas présents (même à la marge) et expliquer comment ils seront pris en compte.

Règlement graphique

Globalement, le règlement graphique est peu lisible. Les indices sont peu contrastés et donc très peu visibles. Les enveloppes des zones PLU et zones réglementaires sont délimitées par des traits épais qui ne permettent pas une lecture fine et précise du zonage réglementaire.

D'une manière générale, les enveloppes du zonage réglementaire ne se superposent pas exactement avec les enveloppes de la carte des aléas.

- Reprendre la carte en faisant apparaître clairement et distinctement les indices et en délimitant les zones par un trait plus fin.
- Privilégier un traitement SIG afin notamment de faire correspondre de façon exacte le zonage réglementaire avec l'enveloppe des aléas.

La légende sera complétée avec :

- [rouge] : zone inconstructible
- [bleu] : zone constructible sous conditions
- [blanc] : zone constructible sans conditions

Certaines zones n'apparaissent pas ou sont erronées (les observations suivantes n'ont pas un caractère exhaustif) :

- Au sud du centre urbain, une zone V2 a été traduite en Bv1 au lieu de RV.
- Au sud du centre urbain, une zone non traduite « Ub-RC » devrait être en RV car aléa v3.
- Au sud-ouest de Rampoz : zone l'1 non reportée.
- Au nord de Rampoz : deux zones P2 non reportées.
- Autour de Les Charmieux : du l'1 et l'2 non traduits en rouge.

De plus, des erreurs fréquentes sont à relever quand il y a présence de plusieurs phénomènes :

- Des zones « RGRP » qui présentent uniquement un aléa P (Est du marais de l'Epaud).
- Des zones Bv1 qui présentent des aléas V1G1 (Les Sables).
- Des zones Bg2 qui présentent des aléas G1P1 (Bidailière), etc.

Le plan en annexe répertorie des erreurs de traduction et oublis. Il ne s'agit pas d'un relevé exhaustif mais il met en évidence les erreurs trop nombreuses qui incitent à reprendre complètement le règlement graphique notamment au vu des remarques citées plus haut :

- En bleu – zones réglementaires non traduites.
- En violet – erreur de traduction réglementaire.

Règlement écrit

La partie risque du règlement est basée sur le règlement-type V2-0 du 31 octobre 2017. Or selon le porter à connaissance du 13 mars 2018 à l'attention des communes, c'est le règlement-type 1-9-1 du 21 mars 2017 qui aurait dû être utilisé.

- Reprendre toute la partie risque selon la bonne version du règlement-type (joint en annexe).

À titre indicatif, il conviendra de :

- Détailler le sommaire.
- Hiérarchiser et numéroter les chapitres et sous-chapitres.
- Faire attention aux copier-coller, par exemple page 39, il est fait état d'inondation par le Drac, ce qui n'a pas lieu d'être ici.

En conclusion :

Je vous demande de

- reprendre la grille de traduction réglementaire des aléas basée sur la version 1.3 de décembre 2016 (en annexe).
- Reprendre le règlement graphique en privilégiant un traitement SIG, en veillant à :
 - bien caler le zonage réglementaire sur l'enveloppe des aléas,
 - traduire l'ensemble des aléas lorsqu'une zone est concernée par plusieurs phénomènes,
 - n'omettre aucune traduction réglementaire.
- Reprendre la partie risque du règlement écrit en vous basant sur le règlement type 1-9-1 du 21 mars 2017 (en annexe).
- Prendre en compte les risques identifiés sur les secteurs d'OAP « Village » et Écoles ».

4) Servitudes d'utilité publique

La liste récapitulative des servitudes d'utilité publique (SUP) ainsi que le plan de ces servitudes sont joints au dossier. Toutefois, ces documents établis en décembre 2011 sont obsolètes.

En effet, au cours de l'élaboration du PLU de la commune déléguée de Arandon, en 2019, une mise à jour des SUP a été faite pour l'ensemble de la commune nouvelle.

La notification de cette mise à jour ainsi que la liste récapitulative des SUP a été transmise à la commune par courrier en date du 17 avril 2019.

Les documents mis à jour sont joints au présent avis.

En conclusion :

Je vous demande de substituer la liste des SUP de mars 2019 et le plan correspondant à la liste et au plan obsolètes de 2011. Ces documents seront annexés au PLU, les références et contraintes liées aux SUP seront remplacées dans toutes les pièces du dossier.